

Anspruch des nach der Trennung ausgezogenen Ehegatten gegen den anderen Ehegatten auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung für die gemeinsame Immobilie – Anmerkung zu Beschluss des Oberlandesgerichts Brandenburg (OLG Brandenburg) vom 12.12.2019, 9 UF 288/19

I.

Nicht selten erwerben Ehegatten während der Ehe gemeinsam eine Wohnung, die auch gemeinsam bewohnt wird. Nach Trennung und Auszug eines der Ehegatten kommt dann die Frage auf, welche finanziellen Konsequenzen dies hat. Über diese Fragen hatte das OLG Brandenburg zu entscheiden.

II.

Der Antragsteller und die Antragsgegnerin hatten gemeinsam ein Grundstück mit Wohnung erworben, welche sie zunächst gemeinsam bewohnt haben. 2011 zog der Antragsteller nach der Trennung aus der gemeinsamen Wohnung aus und forderte 2012 die Antragsgegnerin zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung auf. Die Antragsgegnerin schloss 2014 ein unbefristetes Untermietverhältnis mit ihrem Sohn über Teile des Hauses ab und zog 2015 ganz aus der Wohnung aus. 2016 erwarb die Antragsgegnerin im Wege der Teilungsversteigerung den Zuschlag für das Grundstück.

In dem vorliegenden Verfahren verlangte der Antragsteller bis zum Zeitpunkt des Zugschlages eine Nutzungsentschädigung von der Antragsgegnerin. Sowohl das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht, wie auch das OLG Brandenburg haben dem stattgegeben. Die Antragsgegnerin habe sich durch die ab ihrem vollständigen Auszug 2015 unzulässige Untervermietung an den Sohn und ihr sonstiges Verhalten auch nach ihrem Auszug als allein nutzende aufgeführt. Sie sei daher zur Zahlung der Nutzungsentschädigung verpflichtet.

III.

1.

Nicht selten erwerben Ehegatten während der Ehe gemeinsam ein bebautes Grundstück. Oftmals richten die Ehegatten hier die gemeinsame Wohnung ein. Während der Ehe ist dies typischerweise unproblematisch. Probleme ergeben sich aber nach der Trennung.

Typischerweise erfolgt die Trennung dadurch, dass einer der beiden Ehegatten aus der Wohnung auszieht. Unter Umständen können dem ausziehenden Ehegatten Ausgleichsansprüche gegen den verbliebenen Ehegatten zustehen.

2.

Dabei ist streng zwischen der Zeit des Getrenntlebens bis zur Scheidung und der Zeit ab der Scheidung zu unterscheiden.

a)

In der Zeit des Getrenntlebens ist ein Ausgleichsanspruch nur im Rahmen der familienrechtlichen Vorschriften möglich. Insbesondere ist ein entsprechender Anspruch ausgeschlossen, wenn im Rahmen der familienrechtlichen Auseinandersetzung bereits eine Regelung gefunden wurde.

Beispiel: M und F haben gemeinsam ein Grundstück gekauft, auf dem sich eine Wohnung befindet. Sie nutzen diese als Ehwohnung. Nach der Trennung zieht F aus und M verbleibt in der Wohnung. M hat gegen F einen Unterhaltsanspruch von EUR 1.000,00. Der Wohnwert der Wohnung beträgt EUR 600,00. M und F vereinbaren, dass der Wohnwert auf den Unterhaltsanspruch angerechnet wird und M nur EUR 400,00 erhält.

Im Beispiel könnte F von M keine Nutzungsentschädigung verlangen, da diese bereits über die Unterhaltsvereinbarung abgegolten wurde.

b)

Ab der Ehescheidung bestimmt sich der Ausgleichsanspruch nach den Regeln der Bruchteilsgemeinschaft. Auch hier können die Ehegatten eine ausdrückliche Regelung treffen. Unterbleibt dies, ist nach der Rechtsprechung der Ehegatte, der in der Wohnung verbleibt regelmäßig verpflichtet, eine Nutzungsentschädigung in Form eines angemessenen Wohnwertes zu zahlen.

c)

Sowohl bei dem familienrechtlichen Ausgleichsanspruch, wie auch dem Ausgleichsanspruch nach den Regeln der Bruchteilsgemeinschaft muss der ausgleichsberechtigte aber hinreichend deutlich die Zahlung des Ausgleichs verlangen. Dieses Verlangen ist an bestimmte formelle Voraussetzungen gebunden.

Ebenso steht dem in der Wohnung verbliebenen Ehegatten eine Überlegensfrist zu, in der er überlegen kann, ob er auch ausziehen will. In diesem Fall schuldet er keine Nutzungsentschädigung.

3.

Ehegatten können nicht eine Wohnung gemeinsam kaufen, sondern auch gemeinsam eine Wohnung anmieten. Dann stellt sich nach einer Trennung die Frage, ob und wie der ausziehende Ehegatte aus dem Mietvertrag herauskommt und welche Ausgleichsansprüche gegen den in der Mietwohnung verbliebenen Ehegatten bestehen.

Ebenso wie bei dem Erwerb eines gemeinsamen Grundstückes steht dem in der Mietwohnung verbliebenen Ehegatten eine Überlegensfrist zu, die von der Rechtsprechung mit drei Monaten ab Auszug des anderen Ehegatten beziffert wird. Nach diesen drei Monaten muss sich der verbliebene Ehegatte entscheiden, ob er das Mietverhältnis ebenfalls kündigen oder alleine weiterführen möchte. Entscheidet er sich in der Wohnung zu verbleiben, muss er den ausgezogenen Ehegatten im Innenverhältnis vollständig freistellen. D.h. praktisch, dass der in der Mietwohnung verbleibende Ehegatte die Miete alleine aufbringen muss. Da im Außenverhältnis der Vermieter weiter auf beide Ehegatten zugreifen kann hat der ausgezogene Ehegatte gegen den verbliebenen Ehegatten einen Anspruch darauf, dass dieser das Mietverhältnis ebenfalls kündigt.

IV.

Bewohnen Ehegatten eine gemeinsame Wohnung stellt sich nach der Trennung die Frage, wie zwischen dem Ehegatten der auszieht und dem Ehegatten der in der Wohnung verbleibt ein finanzieller Ausgleich getroffen werden kann und muss. Dies gilt unabhängig davon ob die Ehegatten gemeinschaftlich Eigentümer der Wohnung sind oder diese nur angemietet haben. In beiden Fällen ist es wichtig sich anwaltlich beraten zu lassen, damit keine Fehler gemacht werden. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.